LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de St. John's

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : quatriéme trimestre de 2009

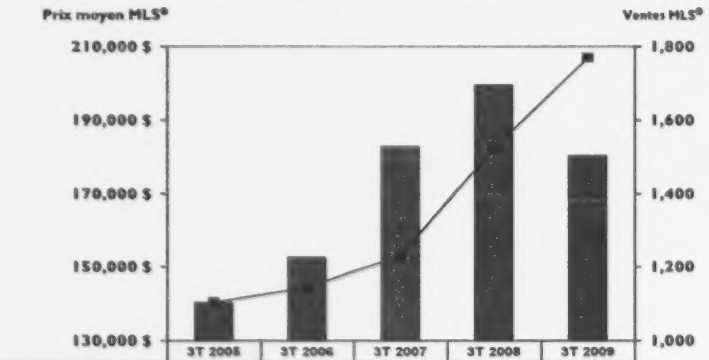
Le marché de l'habitation local affiche des résultats mitigés au troisième trimestre

L'économie de la région de St. John's a bénéficié à point nommé en 2009 du soutien de robustes dépenses de consommation, de vastes projets d'immobilisations et d'une amélioration de l'emploi. Malgré la récente incertitude économique, la bonne tenue de ces grands paramètres a continué d'appuyer la demande de logements au troisième trimestre. Cependant, en comparaison de son rythme frénétique observé de juillet à septembre 2008, qui avait abouti à de nouveaux records de production, l'activité sur le marché de l'habitation a été plus lente dans la plupart des sous-marchés de la région.

Figure 1

Ventes MLS®

Terre-Neuve, troisième trimestre



	3T 2005	3T 2006	3T 2007	3T 2008	3T 2009
Ventes S.I.A.®	1,103	1,226	1,529	1,696	1,604
Prix moyen	140,308 $	144,677 $	163,063 $	182,306 $	206,852 $

Sources : ACI et SCHL.

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Le marché de l'habitation local affiche des résultats mitigés au troisième trimestre

2 La construction résidentielle ralentit

3 Le marché de la revente tourne rond

3 Les ventes MLS® diminuent, mais l'ascension des prix se poursuit

4 Carte - RMR de St. John's Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (6 à 12)

13 Méthodes d'enquête

15 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

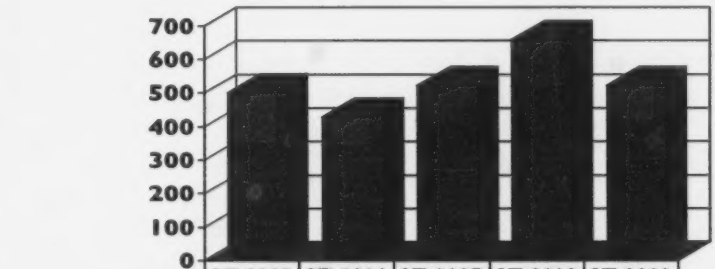
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

En conséquence, le nombre des mises en chantier et celui des reventes ont reculé, mais les prix ont poursuivi leur ascension vers de nouveaux sommets. Globalement, le marché de l'habitation de la région de St. John's a été renforcé par l'évolution positive de divers facteurs démographiques et économiques, par les dépenses de consommation, de même que par l'essor de l'économie régionale qu'alimente une longue liste de grands projets d'immobilisations.

Figure 2

Mises en chantier selon le type de logement

Région de St. John's, troisième trimestre



	3T 2005	3T 2006	3T 2007	3T 2008	3T 2009
Log. collectifs	147	83	106	140	102
Log. individuels	354	346	417	520	422

Source : SCHL

La construction résidentielle ralentit

Dans l'ensemble, la construction résidentielle a retrouvé, de juillet à septembre, un rythme plus à même de pouvoir se maintenir, du fait qu'une partie de l'accumulation de la demande refoulée l'an dernier s'est résorbée. Malgré le repli du nombre des mises en chantier, les prix ont affiché une progression de 10 % ou plus par rapport au troisième trimestre de 2008. La capacité de production des constructeurs s'est normalisée au cours du trimestre et les mises à pied dans le secteur pétrolier en Alberta ont incité un nombre croissant d'ouvriers qualifiés à revenir à Terre-Neuve-et-Labrador, ce qui a atténué la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction local. La demande accumulée a stimulé la construction résidentielle dans toute la région de St. John's au cours des six premiers mois de 2009. Au troisième trimestre, l'activité a toutefois ralenti de 21 % et la production s'est limitée à 524 logements, contre 660, l'an dernier. Il s'est commencé environ 100 maisons individuelles de moins au troisième trimestre cette année : la production de ce type d'habitation s'est établie à 422 unités, par comparaison à 520 en 2008, ce qui correspond à un repli d'à peu près 19 %. Dans le segment des logements collectifs, la cadence a fléchi de 27 % et s'est traduite par 102 mises en chantier au cours du trimestre, contre 140 l'an dernier. La construction résidentielle a été plus modérée dans tous les sous-marchés de juillet à septembre, à une exception près : Mt. Pearl s'est accaparé 27 mises en chantier cette année, contre 16 au troisième trimestre de 2008. Le déclin le plus profond, de 38 %, a été enregistré à Paradise. Le volume de production était en retrait de 23 % à Torbay et de 20 % dans la ville de St. John's. Ailleurs dans la RMR, le ralentissement a été moins marqué, de l'ordre de 13 %, tandis qu'à Conception Bay South, il s'est commencé 12 % de logements de moins qu'il y a un an. Depuis le début de l'année, les constructeurs ont coulé les fondations de 1 183 habitations, contre 1 288 entre janvier et septembre 2008, ce qui reflète une baisse de régime de 8 %. Sur les 1 183 habitations mises en chantier, 997 sont des maisons individuelles (représentant 84 % de la construction résidentielle dans toute l'agglomération), alors que durant la même période l'an dernier, le nombre d'unités de ce type commencées s'était fixé à 1 029.

L'ascension des prix s'est poursuivie, le prix moyen des habitations neuves s'étant considérablement accru dans les six sous-marchés de la région. Dans deux des sous-marchés, Paradise et Torbay, le prix moyen sur le marché du neuf a pour la toute première fois franchi la barre des 300 000 $. Il s'est accru de 22 % dans la région de St. John's, passant de 235 767 $, au troisième trimestre de 2008, à 288 539 $ cette année – un nouveau record. Les prix les plus élevés ont été enregistrés dans le sous-marché de Torbay, où les maisons individuelles neuves se sont en moyenne écoulées ou vendues 342 775 $, soit 14 % plus cher qu'au cours des mois de juillet à septembre 2008. C'est à Mount Pearl que le prix moyen sur le marché du neuf a été le plus bas durant ce trimestre : il s'est fixé à 239 455 $. Paradise a bénéficié des plus importants gains au chapitre des prix: les habitations y ont renchéri

de 30 %, leur prix moyen passant de 234 994 $ à 304 878 $ d'une année à l'autre. Sur l'ensemble de la région de St. John, environ 58 % de la construction résidentielle durant le trimestre a porté sur la production de logements d'une valeur de 250 000 $ et plus. Ce sont aussi les habitations de ce prix, qui l'an dernier ne faisaient l'objet que de 35 % des mises en chantier, qui ont vu leur part de marché croître le plus. Globalement, le rythme de la construction résidentielle est demeuré robuste au troisième trimestre et il continue jusqu'ici de cadrer avec les attentes des intervenants du secteur pour l'année.

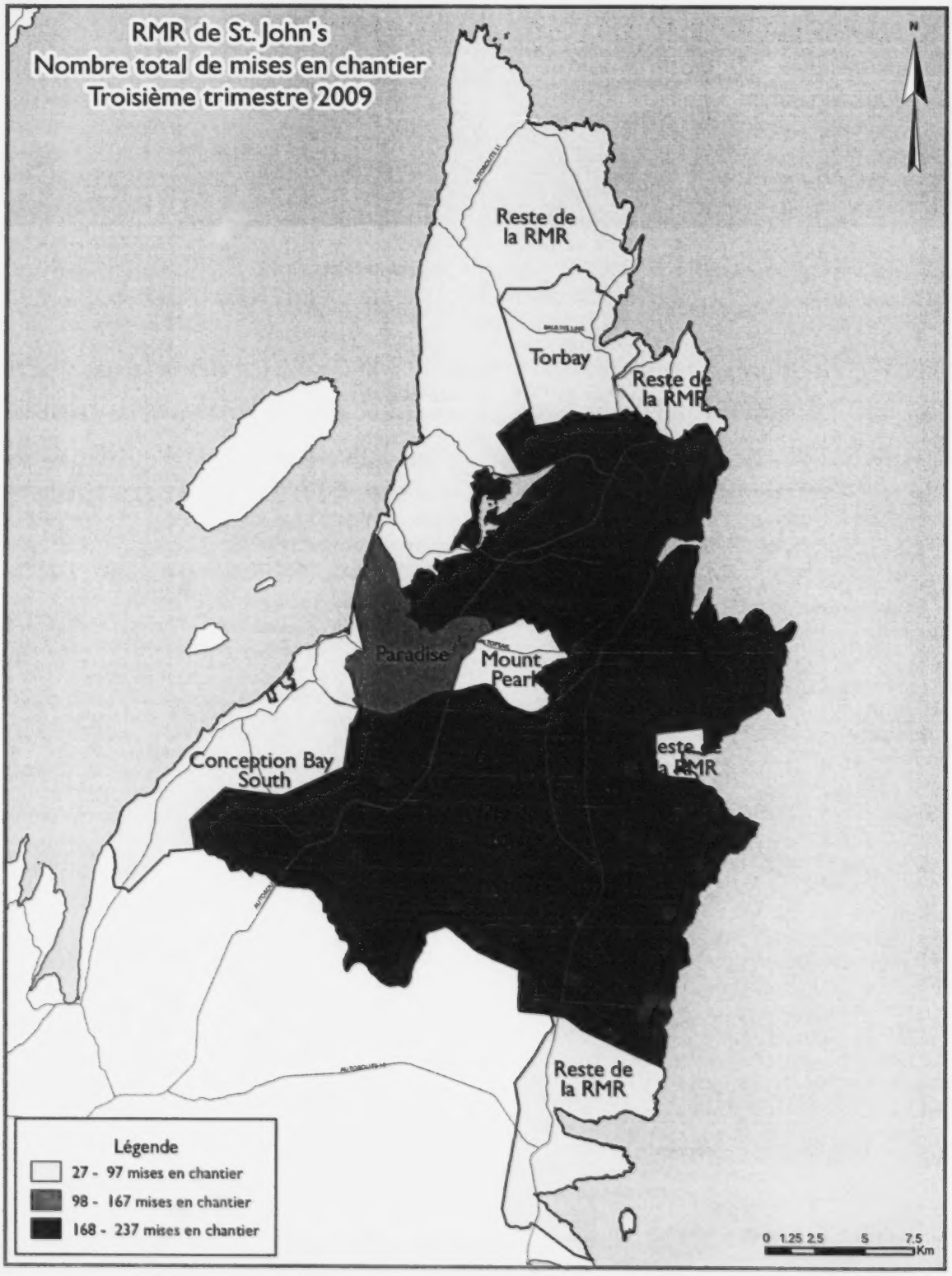
Le marché de la revente tourne rond

Le marché de la revente de la région de St. John's a la réputation d'être généralement équilibré et de ne favoriser ni les acheteurs, ni les vendeurs. Le rythme record des ventes il y a trois ans a toutefois été contrebalancé par un considérable essor des inscriptions courantes, ce qui a porté les stocks en 2006 à un sommet inégalé en sept ans. Face à la nouvelle abondance de logements à vendre, le marché de la revente de St. John a favorisé les acheteurs jusqu'au milieu de 2007. Il a toutefois rapidement basculé en faveur des vendeurs au début de 2008, sous l'effet de sa propre stabilité et d'une amélioration de l'activité économique comme du bilan migratoire de la région de St. John's. Le marché fortement vendeur a culminé au troisième trimestre, puis il s'est affaibli en raison de la déstabilisation de l'économie mondiale l'automne dernier. Le marché a transité en un rien de temps par une position équilibrée pour redevenir favorable aux acheteurs en fin d'année, et il a continué de fluctuer entre des conditions équilibrées ou favorables aux acheteurs tout au long de 2009.

Sur le plan du volume de transactions, le marché est resté affaibli, le nombre des ventes ayant depuis le début de 2009 fléchi de 10 % en moyenne par rapport à l'année précédente et la tendance baissière s'étant maintenue au troisième trimestre. Les stocks se sont accrus d'environ 33 % et le délai de vente des habitations inscrites s'est allongé, jusqu'à atteindre 45 à 60 jours en moyenne entre juillet et septembre. Malgré cela, les prix ont poursuivi leur ascension. Dans la région de St. John's, le nombre des nouvelles inscriptions était équivalent à celui relevé un an plus tôt. Les inscriptions courantes, elles, étaient toutefois beaucoup plus abondantes : on en dénombrait en moyenne 1 550 au cours du trimestre, contre 1 130 au troisième trimestre de 2008, durant lequel l'activité sur le marché de la revente avait été nettement plus vive. Après avoir culminé à 40 % au plus fort du marché vendeur en octobre 2008, le rapport ventes-inscriptions courantes non corrigé est descendu à 26 % en juillet dernier et il n'a guère bougé en août et en septembre. Tout au long du troisième trimestre, le rapport ventes-inscriptions courantes moyen a été de 26 % par comparaison aux 40 % enregistrés durant la période correspondante en 2008, signe que le marché de la revente s'est rapproché de son point d'équilibre.

Les ventes MLS® diminuent, mais l'ascension des prix se poursuit

Malgré le recul des transactions sur le marché de la revente et l'accroissement de l'offre de logements existants dans toute la région de St. John's au troisième trimestre, le prix de vente MLS® moyen a continué de progresser. Il a atteint un nouveau pic et touché un sommet sans précédent de 224 005 $ en août. Le nombre de ventes MLS® a diminué de 11 %, 1 197 logements ayant changé de mains au troisième contre 1 336 un an auparavant. Sur l'ensemble de la province, les ventes comptabilisées par le MLS® ont été au nombre de 1 504. Dans la région de St. John's, le prix de revente moyen a poursuivi sa tendance ascendante amorcée il y a deux ans et s'est fixé à un niveau en hausse de 14 % en glissement annuel. Malgré le gonflement des stocks et la diminution du nombre d'acheteurs entre juillet et septembre, le prix MLS® moyen des habitations a poursuivi son avancée, se fixant à 221 253 $, contre 193 182 $ au troisième trimestre de 2008. À l'échelle de la province, le prix MLS® moyen des habitations s'est établi à 206 852 $. Cette relative robustesse du prix de revente moyen s'explique aussi bien par l'existence de solides facteurs économiques et démographiques fondamentaux que par un accroissement de 75 % cette année du nombre de transactions conclues dans les fourchettes de prix supérieures (350 000 dollars et plus) sur l'ensemble de la région de St. John's.


RMR de St. John's
Nombre total de mises en chantier
Troisième trimestre 2009
N
Reste de la RMR
Torbay
Reste de la RMR
Paradise
Mount Pearl
Conception Bay South
Reste de la RMR
Légende
27 - 97 mises en chantier
98 - 167 mises en chantier
168 - 237 mises en chantier
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de St. John's
Troisième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2009	422	6	60	0	15	0	0	21	524
T3 2008	520	40	73	0	10	0	5	12	660
Variation en %	-18,8	-85,0	-17,8	s.o.	50,0	s.o.	-100,0	75,0	-20,6
Cumul 2009	997	22	104	0	23	0	0	37	1 183
Cumul 2008	1 029	56	152	0	10	14	5	22	1 288
Variation en %	-3,1	-60,7	-31,6	s.o.	130,0	-100,0	-100,0	68,2	-8,2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2009	1 100	46	121	0	23	42	0	21	1 353
T3 2008	995	46	158	0	24	14	5	22	1 264
Variation en %	10,6	0,0	-23,4	s.o.	-4,2	200,0	-100,0	-4,5	7,0
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2009	355	16	52	0	13	0	0	12	448
T3 2008	247	26	40	0	6	40	0	0	359
Variation en %	43,7	-38,5	30,0	s.o.	116,7	-100,0	s.o.	s.o.	24,8
Cumul 2009	954	54	157	0	37	0	0	22	1 224
Cumul 2008	767	60	122	0	6	40	0	0	995
Variation en %	24,4	-10,0	28,7	s.o.	**	-100,0	s.o.	s.o.	23,0
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2009	4	0	2	0	0	9	0	0	15
T3 2008	1	0	0	0	0	28	0	0	29
Variation en %	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-67,9	s.o.	s.o.	-48,3
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2009	361	16	54	0	13	1	0	0	445
T3 2008	247	27	40	0	6	12	0	0	332
Variation en %	46,2	-40,7	35,0	s.o.	116,7	-91,7	s.o.	s.o.	34,0
Cumul 2009	950	54	157	0	37	6	0	10	1 214
Cumul 2008	775	60	123	0	7	19	0	0	984
Variation en %	22,6	-10,0	27,6	s.o.	**	-68,4	s.o.	s.o.	23,4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de St. John's 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	1 485	96	204	0	24	27	5	22	1 863
Variation en %	26,5	9,1	18,6	s.o.	**	-32,5	s.o.	s.o.	25,9
2007	1 174	88	172	0	6	40	0	0	1 480
Variation en %	19,2	-15,4	0,6	s.o.	20,0	s.o.	s.o.	-100,0	16,1
2006	985	104	171	0	5	0	0	10	1 275
Variation en %	-10,1	-25,7	-32,9	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-16,9
2005	1 096	140	255	0	0	43	0	0	1 534
Variation en %	-14,0	-44,4	-4,5	s.o.	-100,0	79,2	s.o.	-100,0	-16,4
2004	1 275	252	267	0	14	24	0	2	1 834
Variation en %	5,1	**	-1,5	s.o.	100,0	-52,9	s.o.	s.o.	14,3
2003	1 213	62	271	0	7	51	0	0	1 604
Variation en %	11,5	**	61,3	-100,0	-73,1	**	s.o.	-100,0	18,8
2002	1 088	16	168	1	26	7	0	40	1 350
Variation en %	24,6	100,0	58,5	s.o.	30,0	-65,0	s.o.	s.o.	31,2
2001	873	8	106	0	20	20	0	0	1 029
Variation en %	6,5	-60,0	41,3	s.o.	66,7	**	s.o.	s.o.	10,1
2000	820	20	75	0	12	3	0	0	935
Variation en %	19,2	-60,0	21,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	15,9
1999	688	50	62	0	0	0	0	2	807

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché ét type d'unités
Troisieme trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	Variation en %
St. John's (ville)	159	177	4	34	15	24	59	60	237	295	-19,7
Conception Bay South	72	82	0	0	0	0	0	0	72	82	-12,2
Mount Pearl	25	16	2	0	0	0	0	0	27	16	68,8
Paradise	82	144	0	6	0	0	20	14	102	164	-37,8
Torbay	29	38	0	0	0	0	2	2	31	40	-22,5
Reste de la RMR	55	63	0	0	0	0	0	0	55	63	-12,7
St. John's (RMR)	422	520	6	40	15	24	81	76	524	660	-20,6

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
St. John's (ville)	376	316	16	42	23	33	101	90	516	481	7,3
Conception Bay South	163	191	0	0	0	0	0	24	163	215	-24,2
Mount Pearl	62	35	2	0	0	0	0	0	64	35	82,9
Paradise	208	305	2	14	0	0	34	40	244	359	-32,0
Torbay	64	64	0	0	0	0	6	16	70	80	-12,5
Reste de la RMR	124	118	2	0	0	0	0	0	126	118	6,8
St. John's (RMR)	997	1 029	22	56	23	33	141	170	1 183	1 288	-8,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3a : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Terre-Neuve-et-Labrador
Troisieme trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	Variation en %
Centres de 100 000 habitants et plus											
St. John's	355	247	16	26	13	6	64	80	448	359	24,8
Centres de 10 000 à 49 999 habitants											
Bay Roberts	13	20	0	0	0	0	0	0	13	20	-35,0
Corner Brook	17	20	2	0	0	0	2	0	21	20	5,0
Gander	28	27	0	0	0	0	0	4	28	31	-9,7
Grand Falls-Windsor	15	15	0	0	4	4	0	0	19	19	0,0
Labrador (AR)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Terre-Neuve-et-Labrador (10 000 habitants et plus)	428	329	18	26	17	10	66	84	529	449	17,8

Tableau 3.1a : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Terre-Neuve-et-Labrador
Janvier - septembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Centres de 100 000 habitants et plus											
St. John's	954	767	56	60	40	26	174	142	1 224	995	23,0
Centres de 10 000 à 49 999 habitants											
Bay Roberts	50	30	0	0	0	0	0	0	50	30	66,7
Corner Brook	49	47	2	0	0	0	2	0	53	47	12,8
Gander	56	42	0	0	0	0	0	14	56	56	0,0
Grand Falls-Windsor	33	35	0	2	20	20	10	10	63	67	-6,0
Labrador (AR)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Terre-Neuve-et-Labrador (10 000 habitants et plus)	1 142	921	58	62	60	46	186	166	1 446	1 195	21,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
St. John's (ville)													
T3 2009	0	0,0	0	0,0	8	7,1	34	30,1	71	62,8	113	269 900	293 704
T3 2008	0	0,0	0	0,0	21	29,2	20	27,8	31	43,1	72	239 750	242 794
Cumul 2009	0	0,0	1	0,3	26	9,0	81	28,1	180	62,5	288	265 000	288 639
Cumul 2008	1	0,4	5	1,8	103	37,1	75	27,0	94	33,8	278	216 521	228 920
Conception Bay South													
T3 2009	0	0,0	1	2,0	8	16,0	24	48,0	17	34,0	50	235 000	245 392
T3 2008	0	0,0	1	2,4	23	56,1	15	36,6	2	4,9	41	189 900	193 801
Cumul 2009	1	0,7	2	1,3	49	32,5	55	36,4	44	29,1	151	215 000	225 478
Cumul 2008	1	0,7	20	14,5	70	50,7	32	23,2	15	10,9	138	169 450	190 283
Mount Pearl													
T3 2009	0	0,0	0	0,0	3	16,7	8	44,4	7	38,9	18	239 900	239 455
T3 2008	0	0,0	1	10,0	1	10,0	5	50,0	3	30,0	10	235 900	234 740
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	3	8,6	10	28,6	22	62,9	35	260 000	259 346
Cumul 2008	0	0,0	1	3,0	5	15,2	15	45,5	12	36,4	33	235 900	243 303
Paradise													
T3 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	33	38,8	52	61,2	85	269 900	304 878
T3 2008	0	0,0	1	1,3	23	30,7	25	33,3	26	34,7	75	215 000	234 994
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	10	4,0	88	34,8	155	61,3	253	260 000	282 825
Cumul 2008	0	0,0	3	1,6	76	40,6	58	31,0	50	26,7	187	206 800	225 962
Torbay													
T3 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	14,3	18	85,7	21	342 900	342 775
T3 2008	0	0,0	0	0,0	1	7,1	3	21,4	10	71,4	14	272 450	299 600
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	11	15,7	14	20,0	45	64,3	70	282 000	301 245
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	12	28,6	12	28,6	18	42,9	42	237 500	248 781
Reste de la RMR													
T3 2009	0	0,0	0	0,0	2	10,0	5	25,0	13	65,0	20	257 469	285 007
T3 2008	0	0,0	2	5,7	7	20,0	12	34,3	14	40,0	35	245 000	246 888
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	19	19,2	24	24,2	56	56,6	99	250 000	287 057
Cumul 2008	1	1,0	2	2,1	32	33,0	31	32,0	31	32,0	97	225 000	241 994
St. John's (RMR)													
T3 2009	0	0,0	1	0,3	21	6,8	107	34,9	178	58,0	307	262 900	288 539
T3 2008	0	0,0	5	2,0	76	30,8	80	32,4	86	34,8	247	225 000	235 767
Cumul 2009	1	0,1	3	0,3	118	13,2	272	30,4	502	56,0	896	255 000	276 019
Cumul 2008	3	0,4	31	4,0	298	38,5	223	28,8	220	28,4	775	208 000	224 651

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, St. John's
Troisième trimestre 2009

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2008	Janvier	236	47,5	456	490	552	82,6	160 252	17,1	166 619
	Février	238	20,2	376	564	737	51,0	151 244	7,7	166 736
	Mars	239	-10,2	374	514	601	62,2	159 380	16,1	163 381
	Avril	308	27,3	402	673	532	75,6	167 021	17,2	164 134
	Mai	346	5,5	375	777	620	60,5	170 999	20,8	177 120
	Juin	430	1,9	373	793	618	60,4	171 183	12,1	174 195
	Juillet	610	11,5	415	870	637	65,1	181 269	18,7	176 287
	Août	541	-1,8	370	632	602	61,5	187 744	21,4	181 886
	Septembre	544	26,2	424	744	662	64,0	178 062	17,5	181 510
	Octobre	549	15,6	431	645	635	67,9	188 864	25,8	199 910
	Novembre	373	-24,9	372	517	657	56,6	191 148	30,8	191 122
	Décembre	281	-20,6	327	301	667	49,0	205 805	26,0	202 205
2009	Janvier	176	-25,4	335	516	613	54,6	192 408	20,1	201 786
	Février	197	-17,2	344	433	602	57,1	195 072	29,0	198 241
	Mars	250	4,6	368	570	602	61,1	198 057	24,3	195 317
	Avril	259	-15,9	346	727	631	54,8	194 776	16,6	206 451
	Mai	316	-8,7	349	761	614	56,8	200 649	17,3	209 191
	Juin	421	-2,1	360	881	641	56,2	211 844	23,8	212 538
	Juillet	536	-12,1	347	918	667	52,0	205 423	13,3	206 334
	Août	472	-12,8	344	695	642	53,6	211 573	12,7	209 951
	Septembre	496	-8,8	370	669	596	62,1	203 903	14,5	209 649
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T3 2008	1 695	10,9		2 246			182 306	19,1	
	T3 2009	1 504	-11,3		2 282			206 852	13,5	
	Cumul 2008	3 492	11,0		6 057			173 291	17,1	
	Cumul 2009	3 123	-10,6		6 170			203 635	17,5	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: ACI (MLS®)
[2]Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de St. John's, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de St. John's			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	144,3	111,6	95,6	7,4	67,5	748
	Février	718	7,25	7,29	148,5	112,1	95,5	7,8	67,8	748
	Mars	712	7,15	7,19	148,8	112,5	95,8	8,1	68,1	744
	Avril	700	6,95	6,99	154,1	113,2	95,5	8,6	68,1	757
	Mai	679	6,15	6,65	159,7	114,0	96,2	8,3	68,3	759
	Juin	710	6,95	7,15	164,2	114,8	97,6	7,8	68,7	762
	Juillet	710	6,95	7,15	169,2	115,8	98,0	7,7	68,8	762
	Août	691	6,65	6,85	170,4	115,3	98,5	7,6	69,0	768
	Septembre	691	6,65	6,85	170,4	115,8	98,8	8,0	69,4	775
	Octobre	713	6,35	7,20	171,4	114,9	100,8	7,5	70,3	776
	Novembre	713	6,35	7,20	177,2	114,2	101,4	7,5	70,5	774
	Décembre	685	5,60	6,75	177,6	113,3	101,5	7,2	70,3	777
2009	Janvier	627	5,00	5,79	179,1	113,0	101,4	7,1	70,0	781
	Février	627	5,00	5,79	179,0	113,6	101,0	7,4	69,8	781
	Mars	613	4,50	5,55	179,8	113,7	100,8	7,4	69,6	772
	Avril	596	3,90	5,25	180,3	114,2	100,2	7,6	69,2	773
	Mai	596	3,90	5,25	180,3	115,3	99,8	7,5	68,8	770
	Juin	631	3,75	5,85	181,1	115,8	99,1	7,6	68,3	775
	Juillet	631	3,75	5,85	181,1	115,3	98,5	8,1	68,2	763
	Août	631	3,75	5,85	183,1	115,1	98,7	8,2	68,3	771
	Septembre	610	3,70	5,49		115,3	98,4	8,6	68,1	775
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM). Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64201_2009_Q04